

規制の事前評価書

評価実施日：平成24年2月27日

政策	都市の低炭素化の促進に関する法律案		
担当課	都市局都市計画課 都市局市街地整備課 都市局街路交通施設課 都市局公園緑地・景観課 水管理・国土保全局下水道部 下水道企画課 住宅局住宅生産課	担当課長名	和田 信貴 望月 明彦 西植 博 舟引 敏明 長田 朋二 橋本 公博
規制の目的、内容、必要性等	<p>① 法令案等の名称・関連条項とその内容</p> <p>【法令案等の名称】 都市の低炭素化の促進に関する法律案</p> <p>【関連条項とその内容】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額（第18条） ・ 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例（第20条） ・ 特定緑地管理機構に係る指定等（第46条） ・ 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等（第47条） ・ 低炭素建築物の容積率の特例（第60条） <p>② 規制の目的</p> <p>都市における社会経済活動その他の活動に伴って発生するCO₂の排出の抑制等を図り、低炭素型の都市の実現に向けた取組みを促進し、もって都市の健全な発展に寄与することを目的とする。</p> <p>③ 規制の目的に関係する目標</p> <p style="margin-left: 20px;">a 関連する政策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">3 地球環境の保全</p> <p style="margin-left: 40px;">7 都市再生・地域再生等の推進</p> <p style="margin-left: 20px;">b 関連する施策目標</p> <p style="margin-left: 40px;">9 地球温暖化防止等の環境の保全を行う</p> <p style="margin-left: 40px;">25 都市再生・地域再生を推進する</p> <p style="margin-left: 20px;">c 関連する業績指標</p> <p style="margin-left: 40px;">53 住宅、建築物の省エネルギー化</p> <p style="margin-left: 60px;">(①エネルギーの使用の合理化に関する法律に基づく届出がなされた新築住宅における省エネ基準（平成11年基準）達成率</p> <p style="margin-left: 60px;">②一定の新築建築物における次世代省エネ基準（平成11年基準）達成率)</p> <p style="margin-left: 20px;">142 都市再生誘発量</p> <p style="margin-left: 20px;">d 業績指標の目標値及び目標年度</p> <p style="margin-left: 40px;">53 ①70%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 60px;">②85%（平成27年度）</p> <p style="margin-left: 40px;">142 9,200ha（平成23年度）</p> <p style="margin-left: 20px;">e 規制により達成を目指す状況についての具体的指標</p> <p style="margin-left: 40px;">—</p>		

④ 規制の内容

(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額（規制の創設）

地方公共団体の補助を受けた認定集約都市開発事業により整備された特定建築物（病院、事務所、共同住宅その他の多数の者が利用する建築物をいう。以下同じ。）の賃貸料又は譲渡価額については、一定の額を超えて契約し、又は受領してはならないこととする。

(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例

駐車機能集約区域内において条例で定める一定規模以上の建築物を新築・増築等しようとする者に対し、①各建築物又はその敷地内、②集約駐車施設内、③各建築物若しくはその敷地内又は集約駐車施設内のいずれかに駐車施設を設けなければならない旨を条例で定めることができることとする。

(3) 特定緑地管理機構（規制の緩和）

市町村は、緑地の保全及び緑化の推進に関し一定の能力を有する一般社団法人等について、市町村に代わって緑地の管理、緑地の買取り、情報提供等の業務を行うことができる特定緑地管理機構（緑地の管理など一定の業務については当該市町村の区域内におけるものに限定）として指定することができることとする。

(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等（規制の緩和）

低炭素まちづくり計画に記載された下水熱を利用する設備を有する熱供給施設等の整備及び管理に関する事業を実施する者は、公共下水道管理者又は流域下水道管理者の許可を受けて、当該設備により公共下水道又は流域下水道の排水施設から下水を取水することができることとする。

(5) 低炭素建築物の容積率の特例（規制の緩和）

低炭素建築物の床面積のうち、第55条第1項第1号の基準（建築物の低炭素化の促進のために誘導すべき基準）に適合させるための措置をとることにより通常の建築物の床面積を超えることとなる場合の床面積（政令で定める床面積）は、容積率の算定の基礎となる延べ面積に不算入とする（容積率を緩和する）こととする。

⑤ 規制の必要性

(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額

エネルギー需給の変化や国民のエネルギー・地球温暖化に関する意識が高揚している今、個人や民間の事業活動を中心に住宅単体のみならずまちづくり全体を低炭素化し、エネルギーの合理化を進めていく必要があるが、現時点では、都市の低炭素化は必ずしも進んでいない。（＝目標と現状のギャップ）

これは、都市の低炭素化の促進のためには、都市機能の集約を図るための拠点の形成に資する特定建築物の整備が重要であるが、当該建築物、その敷地等を整備する事業について、低炭素化の効果を評価し、当該事業を支援する法制度が整備されていないためである。（＝原因分析）

このため、特定建築物等を整備する事業の認定制度を創設し、当該事業に対して公的助成を行うことができることとすることが必要である。また、都市の低炭素化を促進するためには、都市機能の集約を図るための拠点となる地域に利便性の高い特定建築物を整備することに

より、当該建築物及びその周辺の居住者の日常の移動距離が短縮され、交通量減少による都市の低炭素化を図ることが効果的であることから、都市の低炭素化という政策目的の達成のために行われる公的助成を受けた特定建築物については、その賃貸借等が促進されるよう賃貸料や譲渡価額が過度に高額に定められることを禁止する必要がある。

(=課題の特定)

よって、公的助成を受けて整備された特定建築物については、一定の限度額を超えた高額な賃貸料又は譲渡価額の受領を禁止する必要がある。(=規制の具体的内容)

(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例

都市の低炭素化を推進するためには、都市内の無駄な自動車交通を減少することが効果的である。しかしながら、一定規模以上の建築物の敷地内に駐車施設が設置される結果、駐車施設を探す自動車による渋滞など非効率な自動車交通を生じさせている地域がある。(=目標と現状のギャップ)

これは、駐車場法に基づく条例で附置が義務付けられた駐車施設が各建築物又はその敷地内に設けられているためである。(=原因分析)

このため、各建築物又はその敷地内に設けられる駐車施設を集約し、自動車交通を効率的なものとし、低炭素化を促進する必要がある。(=課題の特定)

具体的には、市町村が作成する低炭素まちづくり計画に集約駐車施設に関し記載したときは、駐車場法に基づく条例で個々の建築物又はその敷地内でなく集約駐車施設に駐車施設を設けることを義務付けること等を可能とする。(=規制の具体的内容)

(3) 特定緑地管理機構

都市の低炭素化を促進する観点からは、都市における緑地、とりわけ、一の市町村内において完結するような小規模な樹林地や樹木など身近な緑地をきめ細かく保全していく必要があるが、これらの緑地は減少傾向にある。(=目標と現状のギャップ)

これは、樹木の所有者の管理負担が大きく、また地方公共団体は、財政状況等の事情から所有者の負担を軽減してこれらの小規模で身近な緑地を十分に保全することができていないためである(=原因分析)

これらの小規模で身近な緑地について地方公共団体に代わってきめ細かく保全等を行う団体を活用する必要がある。(=課題の特定)

このため、都道府県のみならず、市町村が、緑地の保全及び緑地の推進に関し一定の能力を有する団体を、市町村に代わって緑地の管理等の業務を行うことができる特定緑地管理機構として指定できることとする。(=規制の具体的内容)

(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等

熱供給施設等の中でも、未利用エネルギーを熱源として利用したものは、特に省CO₂効果に優れており、低炭素まちづくり計画の計画区域内に完備されている下水管ネットワークを有効活用することは、都市の低炭素化の促進に寄与するが、現状では、未処理下水は十分に利用されていない。(=目標と現状のギャップ)

これは、下水道は、終末処理場まで支障なく下水を流下させなければならないものであり、流下の途上で民間事業者が下水を取水することは想定外の行為形態であるためである。(=原因分析)

このため、熱供給に下水熱を利用できるよう公共下水道及び流域下水道に係る規制を緩和する法制上の措置を講じる必要がある。(=課題の特定)

具体的には低炭素まちづくり計画区域内における公共下水道等の排水施設からの下水の取水に係る許可制度を創設する。(=規制の具体的内容)

	<p>(5) 低炭素建築物の容積率の特例</p> <p>都市の低炭素化を促進するため、都市の基礎的な構成要素である建築物の低炭素化を誘導することが必要である。一方で、建築物の低炭素化を図るためには、通常設置しない設備を設置したり、通常より大型の設備を設置したりすること等が必要となり、通常の建築物と比べて床面積を多く要する場合があります、低炭素化が進まないおそれがある。</p> <p>(=目標と現状のギャップ)</p> <p>現行制度において、上記の場合に容積率の緩和を求める際には、建築基準法第52条第14項の機械室に係る緩和特例を利用することも可能であるが、建築審査会の同意を経た特定行政庁の許可が必要である。(=原因分析)</p> <p>一方で都市の低炭素化は積極的に推進すべき課題であり、また、建築物の低炭素化を図るために増加する床面積分については、公共施設への負荷を増大させるものではないことから、簡易な手続で一定の容積率緩和を可能とすることが必要である。(=課題の特定)</p> <p>具体的には、認定を受けた低炭素建築物新築等計画に係る建築物については、建築審査会の同意を経た特定行政庁の許可を要することなく、容積率を緩和できることとする。(=規制の具体的内容)</p>
<p>想定される代替案</p>	<p>関係者による協議会を設置することにより、都市における社会経済活動に伴って発生するCO₂の排出の抑制等を図るための自主的な取組を促す。</p>
<p>規制の費用</p>	<p>① 当該規制案における費用の要素</p> <p>a 遵守費用</p> <p>(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額(認定事業者負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 認定事業者の、一定の額以上の賃貸料又は譲渡価額を受領することができないことによる費用増と、公的助成による費用減の合計 ・ 認定申請に要する費用 <p>(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例(申請者負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ (地方公共団体が条例を定めた場合) 条例で定める一定規模以上の建築物を新築・増築等しようとする際の駐車施設の附置に係る費用 <p>(3) 特定緑地管理機構(申請者負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 特定緑地管理機構の指定の申請、変更届に要する費用 <p>(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等(申請者負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 公共下水道等の排水施設からの下水の取水の許可申請に要する費用 ・ 取水した下水の排水施設への流入に要する費用 <p>(5) 低炭素建築物の容積率の特例(申請者負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 低炭素建築物新築等計画の認定の申請に要する費用 <p>b 行政費用</p> <p>(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額(市町村負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 事業認定に要する事務費 <p>(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例(地方公共団体負担)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 地方公共団体が必要と認めるときは、駐車施設を附置させる条例を定める(又は改正する)事務に要する費用

(3) 特定緑地管理機構（市町村負担）

- ・ 市町村の特定緑地管理機構の指定に関する事務、監督等に関する事務に要する費用

(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等（市町村負担）

- ・ 低炭素まちづくり計画に熱供給施設の整備及び管理に関する事業を記載する際の実施主体との協議に要する費用
- ・ 公共下水道等の排水施設からの下水の取水の許可申請の審査事務に要する費用
- ・ 下水道管理事務に要する費用
- ・ 許可を得た者に対する監督に要する費用

(5) 低炭素建築物の容積率の特例（所管行政庁（市町村長または都道府県知事）負担）

- ・ 低炭素建築物新築等計画の認定に係る事務に要する費用

c その他の社会的費用

- ・ 特になし

② 代替案における費用の要素

a 遵守費用

(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額（認定事業者負担）

- ・ 賃貸料又は譲渡価額の制限を受けない。

(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例（申請者負担）

- ・ （地方公共団体が条例を定めた場合）条例で定める一定規模以上の建築物を新築・増築等しようとする際の当該建築物又はその敷地内における駐車施設を附置する費用が生じる。

(3) 特定緑地管理機構

- ・ 特になし

(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等

- ・ 特になし

(5) 低炭素建築物の容積率の特例（申請者負担）

- ・ 建築基準法に基づく特定行政庁の容積率緩和の許可に要する費用

b 行政費用

(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額（市町村負担）

- ・ 特になし

(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例（地方公共団体負担）

- ・ 地方公共団体が必要と認めるときは、各建築物又はその敷地内に駐車施設を附置させる条例を定める（又は改正する）事務に要する費用

(3) 特定緑地管理機構

- ・ 特になし

(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等

- ・ 特になし

	<p>(5) 低炭素建築物の容積率の特例（特定行政庁（市町村長又は都道府県知事）負担）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・ 建築基準法に基づく特定行政庁の容積率緩和の許可に係る事務に要する費用 <p>c その他の社会的費用 二酸化炭素の野放図な排出が行われ、環境への負荷が増大し、環境と都市が調和できず、都市の健全な発展を損なう恐れがある。</p>
<p>規制の便益</p>	<p>① 当該規制案における便益の要素</p> <p>(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額 公的助成を受けて整備された都市機能の集約に資する特定建築物の賃貸料や譲渡価額が過度に高額に定められることなく、当該建築物の賃貸借等の促進が図られることにより、特定建築物の建設が促され、よって都市の低炭素化が促進される。</p> <p>(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例 地方公共団体が管内の道路交通事情に応じ、集約駐車施設へ駐車施設を附置させることができ、都市内の自動車交通が整理されることにより、都市の低炭素化が促進される。</p> <p>(3) 特定緑地管理機構 都市における小規模な樹林地などの身近な緑地がきめ細かく保全され、当該都市の低炭素化が促進される。</p> <p>(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等 未処理下水をエネルギーとして活用することにより、都市の低炭素化を図ることが可能となる。</p> <p>(5) 低炭素建築物の容積率の特例 簡易・迅速な手続で容積率緩和を可能とすることにより、低炭素建築物新築等計画の認定制度の利用の促進が図られ、都市における建築物の低炭素化が促進される。</p> <p>② 代替案における便益の要素</p> <p>(1) 地方公共団体の補助に係る認定集約都市開発事業により整備された特定建築物の賃貸料又は価額 事業により整備される特定建築物の賃貸料又は譲渡価額の制限を受けず、高額となり、特定建築物が賃貸又は譲渡されず、集約都市開発事業が行われぬおそれがある。</p> <p>(2) 駐車施設の附置に係る駐車場法の特例 駐車施設の集約を図るための環境整備が十分に進まず、都市の低炭素化に支障が生じるおそれがある。</p> <p>(3) 特定緑地管理機構 都市における小規模な樹林地などの身近な緑地がきめ細かく保全されないおそれがあり、都市の低炭素化に支障が生じるおそれがある。</p> <p>(4) 公共下水道等の排水施設からの下水の取水等 当該特例措置を受けるための申請費用等が不要となるが、下水熱の利用が行われず、都市の低炭素化に支障が生じるおそれがある。</p> <p>(5) 低炭素建築物の容積率の特例 低炭素建築物新築等計画の認定制度の利用促進のための環境整備が</p>

	十分に進まず、都市における建築物の低炭素化に支障が生じるおそれがある。
規制の効率性 (費用と便益の関係の分析)	<p>本案については、遵守費用、行政費用は共に一定程度発生するものの、これらの措置を講じることにより、都市機能の集約、建築物の低炭素化等が促進され、都市の低炭素化が図られることから、便益が費用を上回っていると考えられる。</p> <p>一方、代替案については、一定の都市機能の集約が見込まれるものの、十分な環境整備が進まず、都市の低炭素化の促進に支障が生じるおそれがある。</p> <p>したがって、本案は代替案よりも優れていると考えられる。</p>
有識者の見解、 その他関連事項	<p>○ 日本再生の基本戦略（平成23年12月24日閣議決定）（抄） 『『ゼロエネルギー住宅』等、まち・住まい・交通分野等での先導的・先端的取組等を行うとともに、集約型まちづくりを推進するため、医職住近接による移動距離の短縮化や建築物の低炭素化等を促進する法制上の措置等の早期実施、子育て世代や高齢者向けの住宅、公共交通の充実等を図る。』</p>
事後評価又は事後検証 の実施方法及び時期	<p>①【実施方法】 平成29年度末までにRIA事後検証シートにより事後検証を実施。また、事後検証までの期間を分析対象期間とする。</p> <p>②【実施時期】 附則第2条において、政府は、この法律の施行後5年以内に、この法律の施行の状況について検討を加え、その結果に基づいて必要な措置を講ずるものとされている。</p>
その他 (規制の有効性等)	我が国の二酸化炭素排出の過半を占めている都市において、都市開発の機会を捉えた都市機能の集約や高い低炭素性能を有する建築物の普及等を行うことにより、環境負荷の低減と都市における社会経済活動との両立を果たした都市の健全な発展に資するものである。